

POUR RETROUVER
DU CONFORT
ET DES CHARGES
MAÎTRISÉES



L'AIDE HABITER MIEUX **COPROPRIÉTÉ**

DOSSIER D'INFORMATION

UNE AIDE COLLECTIVE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, l'Anah propose, sur le territoire métropolitain, une aide financière collective pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés fragiles.



LE GRAND PLAN
D'INVESTISSEMENT



HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ DE QUOI S'AGIT-IL ?



L'aide Habiter Mieux copropriété finance un projet de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum dans une copropriété présentant des premiers signes de fragilité. Cette aide est attribuée au syndicat de copropriétaires. Tous les copropriétaires occupants ou bailleurs en bénéficient, pour leur quote-part, sans conditions de ressources des occupants du logement.

Quel est le montant de l'aide Habiter Mieux copropriété ?

L'aide est composée de deux subventions :

- **La prise en charge d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), jusqu'à 180 € par logement.** Tout au long du projet, l'AMO a pour but d'accompagner les instances de gestion : syndic, syndicat de copropriétaires et conseil syndical.
- **Une aide financière pour les travaux de rénovation énergétique, jusqu'à 5250 €* par logement,** quel que soit le statut de l'occupant.

* Incluant une prime Habiter Mieux de 1 500 € pour le gain énergétique



IL EST POSSIBLE DE CUMULER L'AIDE HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ AVEC :

- les aides du conseil régional ou départemental, de l'intercommunalité ou de la commune
- le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE)
- sous certaines conditions, l'éco-Prêt à Taux Zéro (éco-PTZ) et l'éco-PTZ collectif

Quelle copropriété peut en bénéficier ?

Pour être éligible à cette aide, la copropriété doit :

- avoir été construite il y a plus de quinze ans

- comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale

- être considérée comme fragile, ce qui signifie que :

- son étiquette énergétique est évaluée entre D et G
- son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges compris entre : 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots, ou 8 et 25 % pour celles de moins de 200 lots.*

À partir du 1^{er} janvier 2019 : **les travaux doivent être réalisés par un professionnel qualifié RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement).

** Sur ce critère, une adaptation des conditions d'éligibilité est possible lorsque la copropriété est située dans un quartier du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau Urbain) porté par l'ANRU.*



POUR BÉNÉFICIER DE L'AIDE HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ

Le syndicat de copropriétaires, via son syndic, doit impérativement avoir inscrit la copropriété sur le registre d'immatriculation des copropriétés : www.registre-coproprietes.gouv.fr

DEUX BONNES RAISONS DE S'INTÉRESSER À HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ

RAISON N° 1

Financer la rénovation énergétique de logements dans des copropriétés en situation de fragilité améliore les conditions de vie des habitants, diminue les charges et valorise le patrimoine.



RAISON N° 2

Il faut agir dès les premiers signes de fragilité : la mauvaise étiquette énergétique du fait de l'ancienneté de l'immeuble et un taux important d'impayés des charges de chauffage. Cette démarche préventive permet d'intervenir avant que le cercle infernal ne se mette en place : surendettement de la copropriété et dégradation par absence totale d'entretien et de travaux.

HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ COMMENT ÇA MARCHE ?

01

La subvention de prise en charge d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Avec l'accord du conseil syndical, le syndic professionnel ou bénévole dépose un dossier de demande de prise en charge d'AMO. L'assistance à maîtrise d'ouvrage aide notamment la copropriété à monter son plan de financement et à solliciter l'ensemble des aides financières auxquelles chaque copropriétaire peut prétendre.

CE DOSSIER COMPREND :

- ✓ la fiche « état de la copropriété » téléchargeable sur anah.fr
- ✓ le projet de prestation
- ✓ le devis d'AMO

Après l'accord de l'Anah, le syndic peut engager l'AMO et faire voter les travaux en assemblée générale.



À NOTER

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par un opérateur-conseil spécialisé proposant à la copropriété un accompagnement technique, social et financier. Il ne peut s'agir ni de l'architecte des travaux, ni de l'entreprise intervenant dans le projet de travaux, ni de l'une des instances de gestion de la copropriété.

02

La subvention pour financer les travaux

Après le vote en assemblée générale, le syndicat de copropriétaires, accompagné du syndic et du prestataire d'AMO, constitue et dépose le dossier de demande d'aide aux travaux.

CE DOSSIER COMPREND :

- ✓ le formulaire de demande de subvention
- ✓ la fiche « état de la copropriété » actualisée et signée
- ✓ la copie de la délibération de l'assemblée générale ayant décidé de la réalisation des travaux
- ✓ l'analyse de l'état d'occupation de la copropriété
- ✓ l'évaluation énergétique avant et projetée après travaux
- ✓ le dossier technique présentant le projet de travaux
- ✓ le plan de financement prévisionnel
- ✓ le formulaire « Habiter Mieux / CEE engagements complémentaires »

03

DEMANDE DE SUBVENTION POUR AMO ET POUR TRAVAUX

OÙ ET COMMENT DÉPOSER SON DOSSIER ?

Le dossier doit être déposé auprès du service instructeur de l'Anah. Retrouvez votre service instructeur avec la carte interactive sur www.anah.fr, rubrique Propriétaires, à la page « Services instructeurs des aides ».

04

Quand la subvention des travaux est-elle versée ?

L'aide aux travaux Habiter Mieux copropriété peut faire l'objet de versements d'acomptes, au fur et à mesure de la réalisation des prestations, dans la limite de 70 % du montant de la subvention.

Le solde de la subvention est versé par virement lorsque les travaux sont achevés.

Pour recevoir la subvention, le syndic, avec l'appui de l'AMO, transmet une demande de paiement accompagnée des factures.

05

Quels sont les engagements à respecter ?

Le syndicat de copropriétaires ayant bénéficié de l'aide Habiter Mieux copropriété s'engage à :

- Ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt de la demande de subvention.
- Réaliser les travaux dans les trois ans maximum à partir de la notification d'attribution de l'aide. Ce délai peut être prorogé de deux ans sur demande justifiée du syndicat de copropriétaires.
- Céder à titre gracieux les Certificats d'économie d'énergie (CEE), et transmettre à l'Anah l'attestation d'exclusivité du ou des professionnels. Pour recevoir le paiement de l'aide à la fin des travaux, il faut impérativement joindre aux factures le formulaire « Habiter Mieux / CEE – attestation d'exclusivité du professionnel », rempli et signé par chaque entreprise ayant réalisé les travaux.

QUELQUES EXEMPLES DE FINANCEMENTS



UNE COPROPRIÉTÉ
DE **GRANDE TAILLE** :

180 logements

AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF

Les travaux de rénovation énergétique envisagés sont :

- l'isolation thermique
- le remplacement des menuiseries
- l'isolation de la toiture-terrasse
- la réfection du système de ventilation
- l'installation de robinets thermostatiques

COÛT TOTAL DES TRAVAUX :
2 630 000 €^{HT}

GAIN ÉNERGÉTIQUE :
55 %

**AVEC HABITER MIEUX
COPROPRIÉTÉ**

- **Prise en charge de l'AMO** à hauteur de **32 400 €** pour accompagner la copropriété dans le montage du projet.
- **Le financement par logement :**
 - coût total des travaux : **14 600 €**
 - montant de l'aide aux travaux Habiter Mieux copropriété : **5 150 €**
 - reste à charge : **9 450 €**

L'AIDE TOTALE DE L'ANAH POUR
LES TRAVAUX S'ÉLÈVE À

927 000 €

soit 35% du montant total
des travaux



UNE COPROPRIÉTÉ
DE **TAILLE MOYENNE** :

30 logements

AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF

Les travaux de rénovation énergétique envisagés sont :

- le remplacement de la chaudière fuel par une chaudière au gaz
- l'isolation de toutes les façades avec de la laine de roche

COÛT TOTAL DES TRAVAUX :
450 000 €^{HT}

GAIN ÉNERGÉTIQUE :
45 %

**AVEC HABITER MIEUX
COPROPRIÉTÉ**

- **Prise en charge de l'AMO** à hauteur de **5 400 €** pour accompagner la copropriété dans le montage du projet.
- **Le financement par logement :**
 - coût total des travaux : **15 000 €**
 - montant de l'aide aux travaux Habiter Mieux copropriété : **5 250 €**
 - reste à charge : **9 750 €**

L'AIDE TOTALE DE L'ANAH POUR
LES TRAVAUX S'ÉLÈVE À

157 500 €

soit 35% du montant total
des travaux



UNE COPROPRIÉTÉ
DE **PETITE TAILLE** :

16 logements

SANS CHAUFFAGE COLLECTIF

Les travaux de rénovation énergétique envisagés sont :

- l'isolation de toutes les façades avec de la laine de roche
- l'isolation des terrasses et du plancher haut des caves

COÛT TOTAL DES TRAVAUX :
170 000 €^{HT}

GAIN ÉNERGÉTIQUE :
35 %

**AVEC HABITER MIEUX
COPROPRIÉTÉ**

- Cette copropriété a déjà financé et réalisé son AMO.
- **Le financement par logement :**
 - coût total des travaux : **10 625 €**
 - montant de l'aide aux travaux Habiter Mieux copropriété : **4 150 €**
 - reste à charge : **6 475 €**

L'AIDE TOTALE DE L'ANAH POUR
LES TRAVAUX S'ÉLÈVE À

66 400 €

soit 39% du montant total
des travaux

CELLES ET CEUX QUI CONNAISSENT HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ EN PARLENT



“

Un certain nombre d'indicateurs suggéraient que la résidence pouvait basculer du mauvais côté. L'intérêt est de la remettre sur les rails pour ne pas avoir à intervenir lourdement dans dix ans.

Un opérateur-conseil au sujet d'une copropriété de 150 logements

”

“

Sachant que le montant des aides augmente lorsque les économies d'énergie sont plus élevées, il est plus intéressant pour le copropriétaire d'opter pour des travaux en apparence plus lourds. Au final, avec les aides et les économies d'énergie réalisées, ils reviennent moins cher au propriétaire. La facture pour un occupant s'allège, par exemple, de 600 € sur une facture moyenne de 1 000 € pour le gaz.

Un syndic gérant une grande copropriété de 900 logements

”

“

Pour mon F3, j'en ai pour 13 800 € de travaux de rénovation énergétique mais avec un reste à payer de 3 800 €. Sans les aides et les prêts, je n'aurais jamais pu payer ces travaux, si ce n'est vendre mon logement.

Une copropriétaire habitant une copropriété de 400 logements

”

“

C'est équilibré et incitatif car c'est la même aide pour tout le monde sans conditions de ressources. Le propriétaire n'avance pas les frais, il ne paie que le reste à charge.

La chargée du service habitat d'une commune où se situe une copropriété de 60 logements

”

VOS QUESTIONS ? NOS RÉPONSES !

À PROPOS DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE SA SITUATION

1. À PARTIR DE COMBIEN DE LOGEMENTS LA COPROPRIÉTÉ PEUT- ELLE SOLLICITER L'AIDE HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ ?

La copropriété doit comporter au moins deux logements.

2. LA COPROPRIÉTÉ A DÉJÀ ÉLABORÉ UN PROJET DE TRAVAUX, EST-ELLE ÉLIGIBLE ?

Oui, du moment que les travaux n'ont pas démarré.

3. COMMENT CALCULER LE TAUX D'IMPAYÉS ?

Pour calculer le taux d'impayés, on se réfère au budget prévisionnel voté de l'année N-2. Par exemple, pour 2018, ce sont les comptes 2016 qui sont vérifiés.

Pour rappel, le taux d'impayés doit se situer dans une fourchette comprise entre 8 % et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots et entre 8 % et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

■ Pour le calcul du plancher de la fourchette (soit 8 %), il faut se reporter aux annexes comptables 1 et 2 de la copropriété et procéder au calcul suivant :

Taux d'impayés = (compte 450 copropriétaires sommes exigibles x 100) / budget voté de l'exercice clos

■ Pour le calcul du plafond de la fourchette (soit 15 % ou 25 %), il faut procéder au calcul suivant :

Taux d'impayés = ((compte 450 copropriétaires sommes exigibles - 450 copropriétaires excédents versés) x 100) / budget voté de l'exercice clos.

4. FAUT-IL IMPÉRATIVEMENT RÉUNIR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR BÉNÉFICIER DES AIDES ?

Conformément à la loi du 10 juillet 1965, tous les travaux doivent faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

5. UNE COPROPRIÉTÉ GÉRÉE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL PEUT-ELLE SOLLICITER LES AIDES DE L'ANAH ?

Les copropriétés gérées par des syndic professionnels ou non professionnels peuvent bénéficier des aides de l'Anah.

6. UNE COPROPRIÉTÉ DONT CERTAINS LOTS D'HABITATION APPARTIENNENT À UN BAILLEUR SOCIAL PEUT-ELLE SOLLICITER LES AIDES DE L'ANAH ?

C'est possible, mais cela dépend du nombre de lots appartenant au bailleur social. Nous vous conseillons de contacter votre délégation locale de l'Anah.

7. MA COPROPRIÉTÉ NE RENTRE PAS DANS LES CRITÈRES, AI-JE DROIT À UNE SUBVENTION À TITRE INDIVIDUEL ?

Oui, vous pouvez en bénéficier, sous conditions de ressources. Renseignez-vous sur les aides de l'Anah en consultant le site www.anah.fr

8. COMMENT FAIRE LES ÉVALUATIONS ÉNERGÉTIQUES À L'ÉCHELLE DE L'IMMEUBLE ?

Les évaluations énergétiques conditionnant l'accès au programme Habiter Mieux peuvent être réalisées à l'échelle de l'immeuble :

- quand l'immeuble est équipé de chauffage collectif ;
- quand l'immeuble est équipé de chauffages individuels et si les travaux ne portent que sur l'isolation des parois de l'immeuble ;

- quand l'immeuble est constitué de logements équipés d'installations de chauffage individuelles hétérogènes qui peuvent donner lieu à des travaux d'amélioration en plus des travaux sur l'enveloppe. Dans ce cas l'évaluation énergétique devra reposer sur la visite d'au moins la moitié des logements de l'immeuble. Les évaluations énergétiques de la situation initiale et de la situation projetée seront réalisées en utilisant les logiciels habituels.

Les évaluations de l'état initial et de l'état projeté doivent être réalisées au moyen d'un seul et même logiciel de façon à permettre l'évaluation du gain de performance.

À PROPOS DE L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

9. QUAND UNE COPROPRIÉTÉ EST COMPOSÉE DE PLUSIEURS BÂTIMENTS, COMMENT SE MESURE SA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ?

Le gain énergétique sera calculé à l'échelle de chaque bâtiment en fonction du programme de travaux propre à chacun des bâtiments qui constitue la copropriété.

10. COMMENT PEUT-ON UTILISER LES DONNÉES DU REGISTRE NATIONAL D'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS POUR REPÉRER LES COPROPRIÉTÉS QUI SE FRAGILISENT ?

Les données brutes du registre sont accessibles pour les collectivités territoriales et les communes. Une collectivité peut accéder à l'ensemble des données des copropriétés immatriculées de son territoire pour réaliser des études sur les signes de fragilisation.

Cet accès aux données est subordonné à la signature d'une charte de confidentialité par le représentant légal de l'organisme. Les résultats de ces études réalisées à partir des données du registre sont communiqués à l'Anah, teneur du registre, afin d'enrichir sa base de connaissance sur cet habitat collectif privé. De même, si la collectivité fait appel à un prestataire pour exploiter ces données, elle devra lui faire signer un charte de confidentialité en amont.

11. QUE DOIT PRÉVOIR LA PRESTATION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ?

L'assistance à maîtrise d'ouvrage doit comporter trois missions :

- l'accompagnement technique :
 - accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant,
 - accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux (il ne remplace pas la mission de maître d'œuvre) ;
- l'accompagnement social :
 - établissement d'une analyse socio-économique de la copropriété,
 - recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers ;
- l'accompagnement financier :
 - accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement et à l'obtention des financements complémentaires,
 - accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acompte et de solde des subventions.

12. OÙ PUIS-JE TROUVER UNE AMO ?

Contactez le 0808 800 700 (Service gratuit + prix d'un appel) ou votre délégation locale de l'Anah.

13. SI LA COPROPRIÉTÉ A DÉJÀ SON PROJET DE TRAVAUX RÉALISÉ AVEC LE CONCOURS D'UNE AMO, PEUT-ELLE FAIRE DIRECTEMENT UNE DEMANDE D'AIDES FINANCIÈRES POUR LES TRAVAUX ?

Oui, si elle justifie de l'AMO dont elle bénéficie lors de sa demande de subvention travaux, et que cette AMO a bien exécuté les missions demandées par l'Anah.

14. EST-IL POSSIBLE DE DÉPOSER EN MÊME TEMPS LA DEMANDE DE SUBVENTION D'AMO ET CELLE POUR LES TRAVAUX ?

Oui.

15. PEUT-ON FINANCER UNE AMO DONT LES MISSIONS ONT DÉJÀ COMMENCÉ ?

Oui, du moment que les prestations ne sont pas terminées.

16. DANS LE CAS OÙ L'AMO N'ABOUTIT PAS À LA DÉCISION DE FAIRE LES TRAVAUX, LA SUBVENTION POUR L'AMO EST-ELLE VERSÉE QUAND MÊME ?

Dans ce cas la subvention pour l'AMO est versée ; son montant est calculé sur la base des prestations effectuées. Le versement de l'aide est fait sur présentation des justificatifs et des factures. Le délai pour demander le solde de cette subvention est de 3 ans à compter de la notification de la décision d'attribution.

VOS QUESTIONS ? NOS RÉPONSES !

À PROPOS DE L'AIDE POUR LES TRAVAUX

17. SI L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'UNE COPROPRIÉTÉ A DÉJÀ VOTÉ DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, PEUT-ELLE DIRECTEMENT DEMANDER L'AIDE HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ ?

Oui, juridiquement, à la condition que les travaux n'aient pas commencé à la date de la demande de subvention et qu'elle bénéficie d'une AMO.

18. L'AIDE DE L'ANAH EST-ELLE CUMULABLE AVEC D'AUTRES AIDES PUBLIQUES ?

Oui, à condition que le total des aides publiques n'excède pas 80 % du montant TTC des travaux.

19. LE SYNDIC PEUT-IL ÊTRE FINANCÉ PAR L'AIDE DE L'ANAH ?

Non. Les assurances dommages-ouvrage ne sont pas financées par l'Anah.

20. LE MAÎTRE D'ŒUVRE PEUT-IL ÊTRE FINANCÉ PAR L'AIDE DE L'ANAH ?

Oui, ainsi que le CSPS (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé) et le bureau de contrôle.

21. EST-IL POSSIBLE D'AVOIR DES ACOMPTES AUX AIDES DE L'ANAH ?

Oui, cela est possible, votre AMO vous accompagnera dans les démarches auprès de l'Anah.

22. LA COPROPRIÉTÉ DISPOSE DE PLUSIEURS BÂTIMENTS DISTINCTS ET L'UN DES BÂTIMENTS NE VOTE PAS LES TRAVAUX, QUE SE PASSE-T-IL ?

Du moment que chaque bâtiment qui vote les travaux justifie d'un gain énergétique de 35 %, les aides de l'Anah sont mobilisables. Le calcul de la subvention se fait par bâtiment et non en charges communes générales. Pour rappel, l'audit énergétique est réalisé au niveau du bâtiment.

23. LA COPROPRIÉTÉ EST COMPOSÉE DE MAISONS EN BANDES, PEUT-ELLE ÊTRE ÉLIGIBLE AUX AIDES ?

Oui, sous conditions que les travaux nécessaires au gain énergétique de 35 % soient considérés dans le règlement de copropriété comme des parties communes ou que la copropriété ait décidé en assemblée générale que les travaux en parties privatives sont d'intérêt collectif. Par ailleurs, les menuiseries privatives peuvent être comprises dans l'aide de l'Anah si elles sont d'intérêt collectif et décidées en assemblée générale.

24. LA COPROPRIÉTÉ A REÇU UNE INJONCTION DE RAVALEMENT. EST-CE BLOQUANT POUR OBTENIR LES AIDES DE L'ANAH ?

Les aides de l'Anah sont toujours mobilisables du moment que le gain énergétique attendu est de 35 %.

25. LORSQUE LE DIAGNOSTIC THERMIQUE N'A PAS ÉTÉ RÉALISÉ DANS L'ANNÉE EN COURS, LA COPROPRIÉTÉ PEUT-ELLE QUAND MÊME DEMANDER LES AIDES DE L'ANAH ?

Un diagnostic ancien peut être valable s'il n'y a pas eu de changements majeurs qui le rendraient caduc : changement de système de chauffage, campagne de travaux, dégradation ultérieure...

La « fiche Etat » doit être remplie et jointe au dossier de demande d'AMO pour indiquer les résultats de l'évaluation de la performance énergétique.

La demande d'aides aux travaux devra faire état d'une évaluation avant et après travaux.